



São Paulo, 3 de dezembro de 2017

Pesquisa CRECISP
Imóveis usados/Venda e Aluguel residencial
Cidade de São Paulo
Outubro de 2017

Redução de descontos e financiamento e aumento de preços derrubam venda de imóvel usado em SP

A redução dos descontos que os proprietários concedem sobre os preços originais de venda dos imóveis e a queda drástica dos financiamentos bancários fizeram as vendas de imóveis usados caírem 8,42% na cidade de São Paulo em outubro comparado a setembro, segundo pesquisa feita com 303 imobiliárias da Capital pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECISP).

As imobiliárias consultadas venderam 71,26% do total em apartamentos e 28,74% em casas. A maioria das vendas foi feita com pagamento à vista, 74,71% do total, e os financiamentos tiveram participação de apenas 24,14%. Em setembro, eles já haviam baixado para a marca de 30,53% de participação no total de unidades vendidas. A pesquisa registrou ainda uma participação mínima dos consórcios (1,15% do total) e nenhuma venda a prazo bancada por donos de imóveis.

A redução dos descontos foi de 42,18% nos imóveis vendidos em bairros agrupados na Zona de Valor D (a média baixou de 13,3% em setembro para 7,69% em outubro); de 36,01% na Zona C (caiu de 15,05% para 9,63%); e de 8,91% na Zona B (reduziu-se de 9,88% para 9%).

Também contribuiu para o resultado negativo de outubro o aumento dos preços médios do metro quadrado dos imóveis vendidos pelas imobiliárias pesquisadas pelo CRECISP, que subiu 14,03% em relação a setembro.

“Foi como uma tempestade perfeita, em que todos os elementos se combinaram para impor ao mercado de imóveis usados uma queda que, no entanto, não ofusca o bom resultado relativo que ele acumula este ano”, afirma José Augusto Viana Neto, presidente do Conselho. Ele explica que o resultado é bom, mas relativo, “porque o saldo positivo de 134,77% acumulado de janeiro a outubro se dá sobre uma base enfraquecida pela recessão econômica que se estendeu por mais de dois anos.”

A comparação da situação do mercado em outubro último e em 2013, antes do início da crise econômica, mostra claramente esse estado de “anemia positiva” vivido pelo segmento de imóveis usados. O índice de vendas da Capital em outubro ficou em 0,2871. Em 2013, na média do ano, o índice marcou 0,3767. A comparação entre eles aponta uma queda de 23,78%.



Também não ajuda o mercado de imóveis usados a resistência dos proprietários quanto aos preços. Nos 10 meses transcorridos este ano, de janeiro a outubro, o preço médio do metro quadrado das casas e apartamentos usados vendidos na Capital acumula alta de 48,35%.

“Os proprietários não baixam os preços, dificilmente cedem, com medo de vender e depois não conseguir comprar outro, até porque sabem que pagarão mais e terão menos espaço se optarem por um apartamento na planta, por exemplo”, justifica Viana Neto.

A pesquisa CRECISP de outubro fornece um bom comparativo para ilustrar a tese do presidente do Creci. Os apartamentos usados de 3 dormitórios vendidos pelas imobiliárias tinham metragem média de 111,28 metros quadrados de área útil. Considerando-se um preço médio de R\$ 6.000,00 o metro quadrado (a maioria vendida em outubro estava nessa faixa de preço), esse imóvel teria custado ao comprador R\$ 666.768,00.

Apartamentos de 3 dormitórios que foram lançados e estão sendo vendidos agora em dezembro em bairros da Zona Sul da Capital, como o Brooklin, têm em média 77 metros quadrados e preço médio de R\$ 762.000,00. O preço do metro quadrado é de R\$ 9.896,00, 65% a mais que o preço do usado.

“Quando faz essa conta, o dono de imóvel percebe que não compensa baixar o preço de sua propriedade, e muitas vezes nem vendê-la, porque vai pagar muito mais para morar em um espaço bem menor”, pondera o presidente do CRECISP. Do lado de quem deseja comprar, acrescenta Viana Neto, “a dificuldade é conseguir um financiamento em banco para adquirir um usado ou arcar com uma exigência financeira em média de 30% a 35% do imóvel lançado na planta durante a fase de construção, por cerca de 3 anos, sem poder morar nele, e depois assumir um financiamento que vai se estender por décadas”.

Usados mais vendidos

A pesquisa CreciSP apurou que em outubro os imóveis usados mais vendidos na Capital foram os de preço final de até R\$ 500 mil, com 56,32% do total de vendas efetivadas nas 303 imobiliárias pesquisadas. Diluindo-se os preços por faixas, a concentração, com 55,88%, ficou naquelas de até R\$ 6.000,00 o metro quadrado.

Os imóveis usados mais vendidos em outubro foram os de padrão médio, com 68,97% do total, seguido pelos de padrão standard, com 18,39%, e pelos de padrão luxo, com 12,64%.

As vendas distribuíram-se da seguinte forma entre as cinco zonas de valor da Capital: Zona C (36,77%); Zona B (28,77%); Zona D (21,83%); Zona A (8,07%); e Zona E (4,57%).

Cresce 31,82% a locação de casas e apartamentos em SP



O número de casas e apartamentos alugados na cidade de São Paulo em outubro superou em 31,82% o de unidades locadas em setembro. A pesquisa feita com 303 imobiliárias pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo registrou um avanço no índice de locação da Capital de 2,3234 para 3,0627 de um mês para o outro.

Das novas locações, 55,06% eram apartamentos e 44,94% eram casas. Os valores dos aluguéis caíram em média 0,67% em outubro em relação a setembro.

Os donos dos imóveis alugados pelas imobiliárias consultadas pelo CRECISP concederam descontos de 9,24% em média nos bairros da Zona A da Capital; de 9,72% na Zona B; de 11,81% na Zona C; de 11,63% na Zona D; e de 11,86% na Zona E.

Mais da metade (51,08%) das novas locações contratadas em outubro custará aos inquilinos aluguéis mensais de até R\$ 1.200,00. A maioria deles – 37,5% do total - também terá o aluguel bancado pelo fiador em caso de inadimplência do inquilino. Os demais usaram como garantia o depósito de três meses do aluguel (34,91%), o seguro de fiança (20,37%), a caução de imóveis (4,09%); a cessão fiduciária (1,62%); e a locação sem garantia (1,51%).

Em outubro, segunda a pesquisa CRECISP, o aluguel novo que mais aumentou foi o de apartamentos de 1 dormitório situados em bairros da Zona A, como os Jardins. A alta foi de 57,89%, com o aluguel médio passado de R\$ 1.520,00 para R\$ 2.400,00. Já o aluguel que mais baixou foi o de apartamentos de 3 dormitórios em bairros como Aeroporto e Bosque da Saúde, na Zona C. O aluguel desse tipo de imóvel médio saiu da média de R\$ 2.966,67 em setembro para R\$ 1.547,36 em outubro, uma queda de 47,84%.

Inadimplência e devolução aumentam

A pesquisa CRECISP mostrou que houve aumento de 4,57% no número de inquilinos que estavam com o aluguel atrasado nas imobiliárias pesquisadas em outubro comparado a setembro. O percentual de inadimplentes passou de 5,03% para 5,26%.

As imobiliárias também receberam em outubro imóveis de inquilinos que desistiram da locação, em número que equivale a 90,09% do total de novas locações. Esse percentual é 7,31% maior que o registrado em setembro.

Ações judiciais em alta

Em pesquisa feita nos fóruns da Capital, o CRECISP constatou que houve aumento de 8,01% no número de ações judiciais apresentadas em outubro em comparação com setembro. Foram 2.285 anteriormente e 2.468 agora.

O crescimento foi puxado pelas ações de rito sumário, que deram um salto de 19,61% ao passar de 969 em setembro para 1.159 em outubro. Também cresceram as ações por falta de pagamento do aluguel. Foram propostas 1.147 ações em outubro, 2,5% a mais que as 1.119 ações de setembro.



As ações que apresentaram redução nos fóruns no período foram as de rito ordinário (- 24,42%, de 86 para 65); as renovatórias do aluguel (- 12,87%, de 101 para 88); e as consignatórias (- 10%, de 10 para 9).



PESQUISA CRECI/USADOS - METODOLOGIA

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.

2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.

3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.

4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.

5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;



Zona E – Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard.

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia em madeira simples.

SUMÁRIO

VENDAS	7
FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS	7
PERCEPÇÃO DO MERCADO	7
DESCONTOS	7
TOTAL DE VENDAS PROJETADO	8
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	9
MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA	10
FAIXAS DE PREÇOS DE M ² PRATICADAS	11
MÉDIA DE VALORES DO M ² PRATICADOS POR ZONA	12
DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA	14
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	15
DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM	16
ALUGUEL	17
FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS	17
DESCONTOS NAS LOCAÇÕES	17
DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA	17
TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO	18
FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS	19
MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA	20



FAIXAS DE PREÇOS DE M ² DE LOCAÇÕES	21
MÉDIA DE VALORES DO M ² DE LOCAÇÃO POR ZONA	22
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS	23
DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS	24
EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS.....	25
AÇÕES DE DESPEJO	26



RELATÓRIO DA CAPITAL – OUTUBRO DE 2017

VENDAS

FORMAS DE PAGAMENTO PRATICADAS

CAPITAL							
Formas de pagamento	A	B	C	D	E	Total	Proporção
À vista	6	20	23	12	4	65	74,71%
CEF	0	0	2	2	0	4	4,60%
Outros bancos	1	5	7	4	0	17	19,54%
Direta/e com o proprietário	0	0	0	0	0	0	0,00%
Consórcio	0	0	0	1	0	1	1,15%
Total	7	25	32	19	4	87	100,00%

PERCEPÇÃO DO MERCADO

Percepção Capital		
Melhor	95	31,35%
Igual	132	43,56%
Pior	76	25,08%
Total	303	100,00%

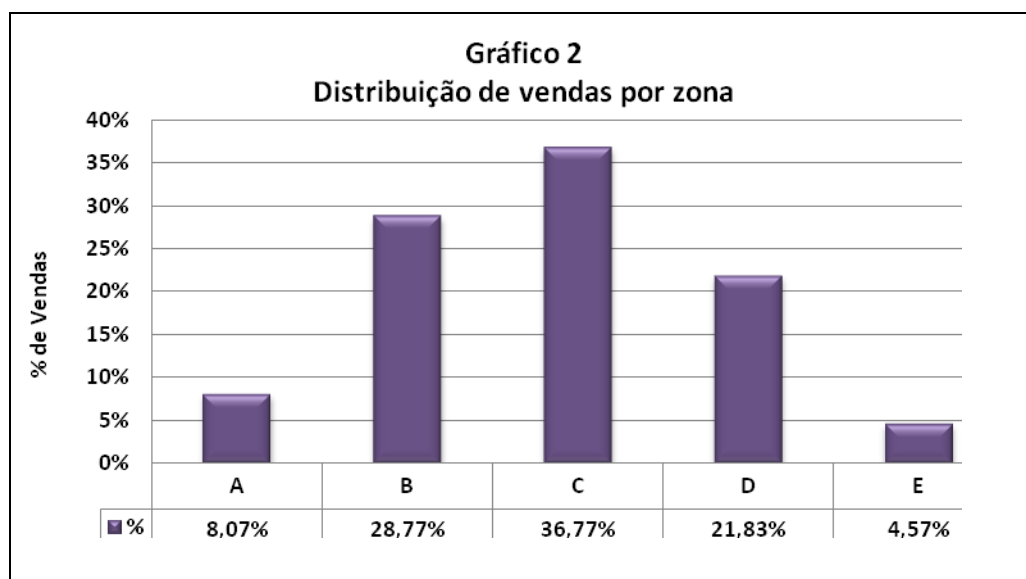
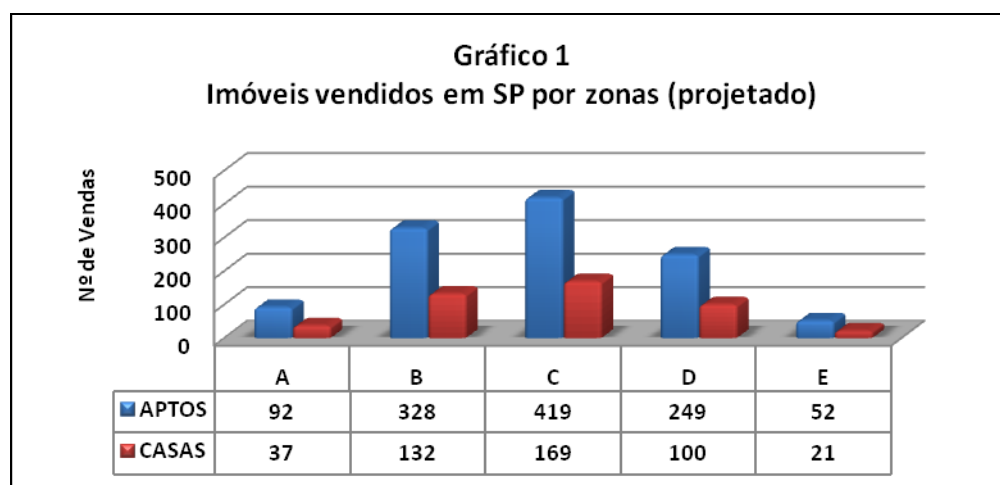
DESCONTOS

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - AQUISIÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-17	5,36	9,88	15,05	13,30	10,54
outubro-17	-	9,00	9,63	7,69	-
Varição	-	-8,91	-36,01	-42,18	-



TOTAL DE VENDAS PROJETADO

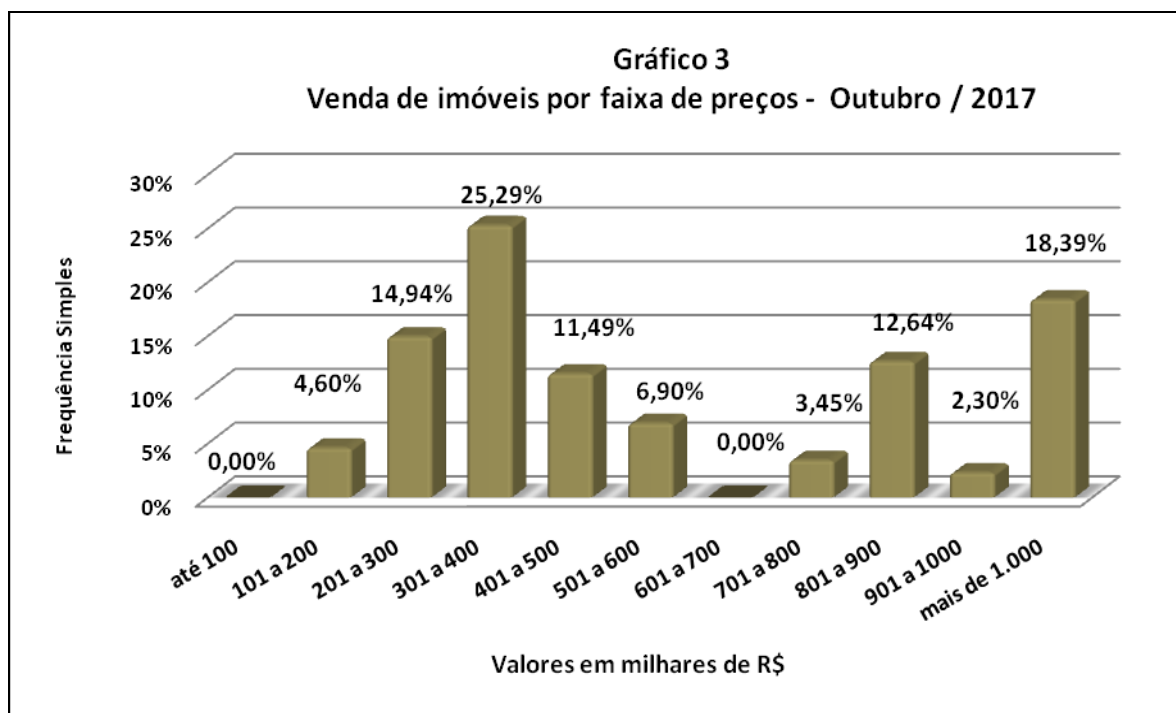
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS VENDIDOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
ZONAS	A	B	C	D	E	Total
APTOS	92	328	419	249	52	1.140
CASAS	37	132	169	100	21	459
Total	129	460	588	349	73	1.599
%	8,07%	28,77%	36,77%	21,83%	4,57%	100,00%





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Vendas por faixa			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência Simples	Frequência acumulada
até 100	0	0,00%	0,00%
101 a 200	4	4,60%	4,60%
201 a 300	13	14,94%	19,54%
301 a 400	22	25,29%	44,83%
401 a 500	10	11,49%	56,32%
501 a 600	6	6,90%	63,22%
601 a 700	0	0,00%	63,22%
701 a 800	3	3,45%	66,67%
801 a 900	11	12,64%	79,31%
901 a 1000	2	2,30%	81,61%
mais de 1.000	16	18,39%	100,00%
Total	87	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES PRATICADOS POR ZONA

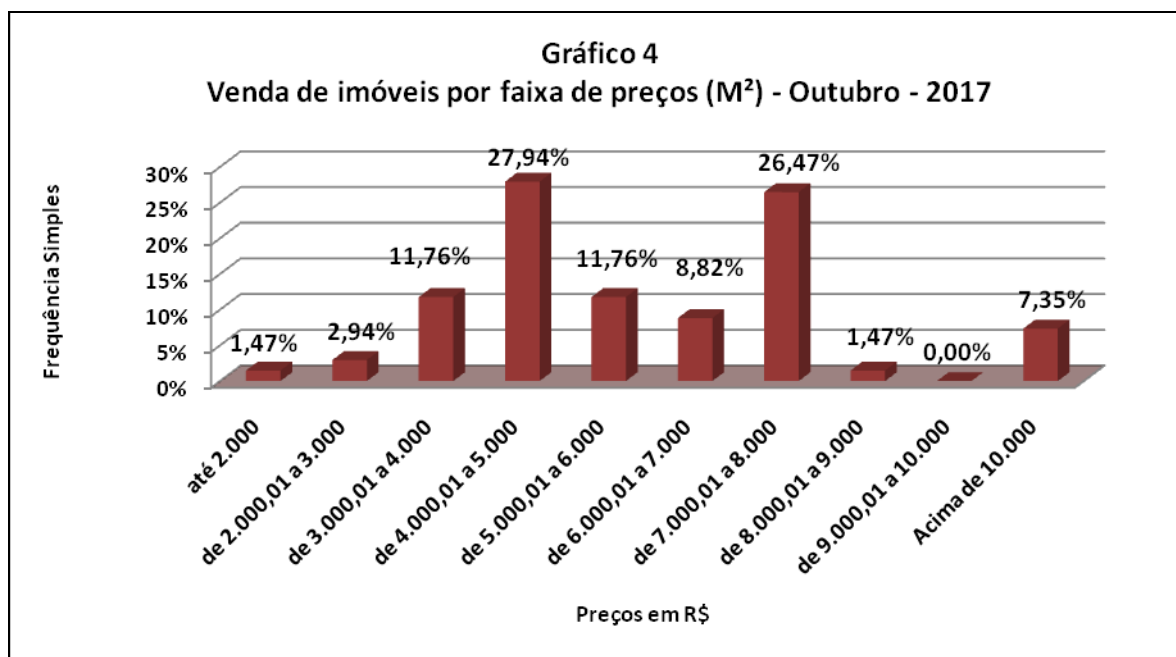
CASAS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Quarto/Cozinha	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	set/17:	-	-	456.666,67	253.333,33	235.000,00
	out/17:	-	-	346.000,00	-	303.333,33
Variação	%	-	-	-24,23	-	29,08
3 dorm.	set/17:	-	-	526.666,67	525.000,00	-
	out/17:	-	749.000,00	813.333,33	598.333,33	-
Variação	%	-	-	54,43	13,97	-
4 dorm.	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - VENDAS						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/17:	-	-	291.250,00	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
2 dorm.	set/17:	-	426.000,00	303.750,00	288.333,33	213.636,36
	out/17:	-	-	361.000,00	278.500,00	-
Variação	%	-	-	18,85	-3,41	-
3 dorm.	set/17:	867.222,22	-	508.250,00	-	-
	out/17:	-	838.750,00	-	501.250,00	-
Variação	%	-	-	-	-	-
4 dorm.	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	1.550.000,00	1.600.000,00	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² PRATICADAS

Vendas por faixa de M ²			
Valores em milhares de R\$	Em quantidade	Frequência simples	Frequência acumulada
até 2.000	1	1,47%	1,47%
de 2.000,01 a 3.000	2	2,94%	4,41%
de 3.000,01 a 4.000	8	11,76%	16,18%
de 4.000,01 a 5.000	19	27,94%	44,12%
de 5.000,01 a 6.000	8	11,76%	55,88%
de 6.000,01 a 7.000	6	8,82%	64,71%
de 7.000,01 a 8.000	18	26,47%	91,18%
de 8.000,01 a 9.000	1	1,47%	92,65%
de 9.000,01 a 10.000	0	0,00%	92,65%
Acima de 10.000	5	7,35%	100,00%
Total	68	100,00%	-



MÉDIA DO M² APURADO

M ² Médio dos Imóveis Vendidos em Outubro / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	-	-	100,63	149,00	-
Apartamento	-	38,67	72,42	111,28	-



MÉDIA DE VALORES DO M² PRATICADOS POR ZONA

CASAS - VENDAS (R\$/M ²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/17:	-	-	5.333,33	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/17:	-	-	3.900,64	3.375,00	-
	out/17:	-	6.358,59	4.884,23	-	-
	Variação	%	-	-	25,22	-
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

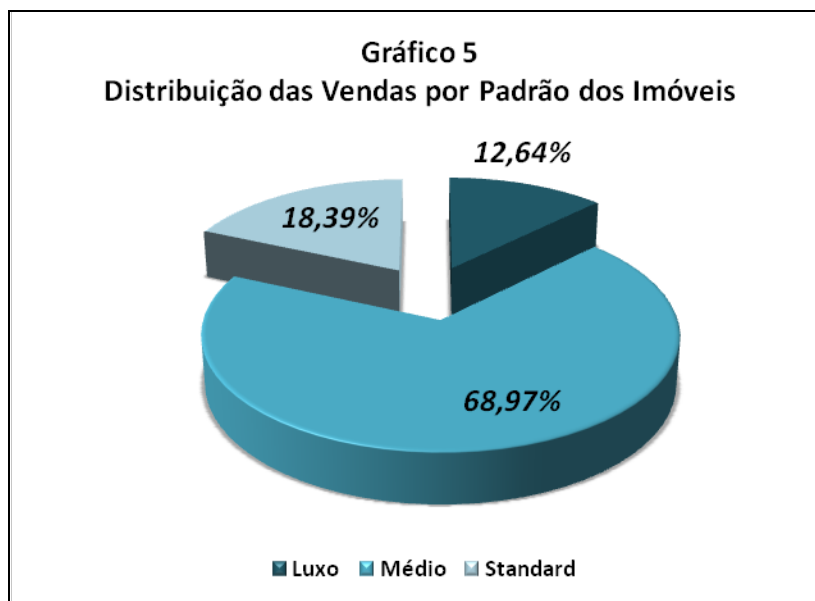


APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/M²)						
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
Padrão Médio						
Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/17:	-	-	5.043,27	6.700,34	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/17:	6.146,84	6.886,55	-	-	3.666,67
	out/17:	-	7.151,00	4.441,34	4.714,29	-
	Variação	%	-	3,84	-	-
Padrão Simples						
Padrão Simples	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	set/17:	-	-	6.680,48	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
de 8 a 15 anos	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-
mais de 15 anos	set/17:	-	-	5.203,70	-	3.666,67
	out/17:	-	-	-	-	-
	Variação	%	-	-	-	-

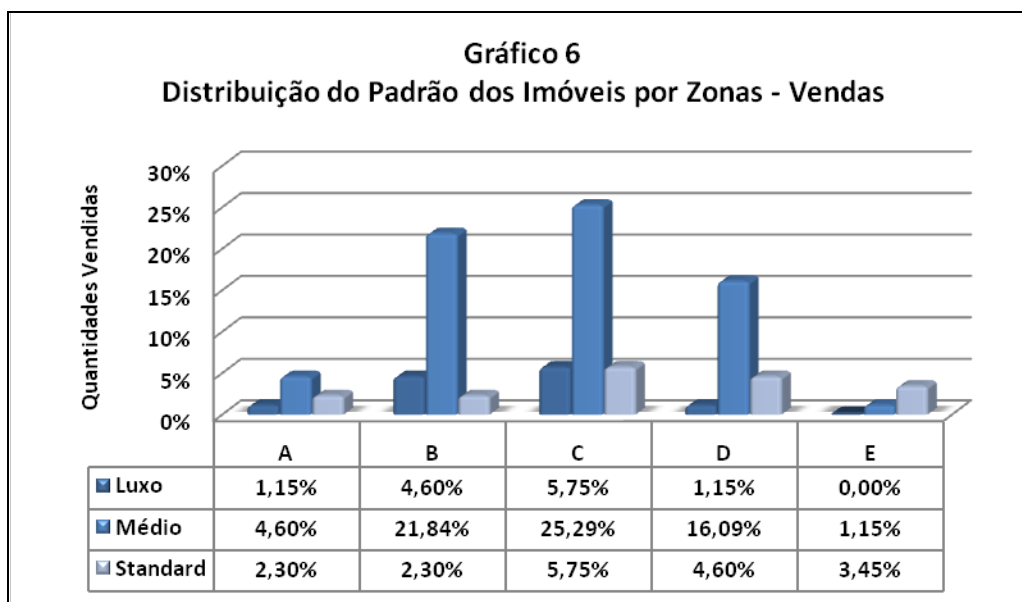


DISTRIBUIÇÃO DOS PADRÕES DE IMÓVEIS POR ZONA

Distribuição da Venda por Padrão de Imóvel			
Padrão	Luxo	Médio	Standard
Qtdes.	11	60	16



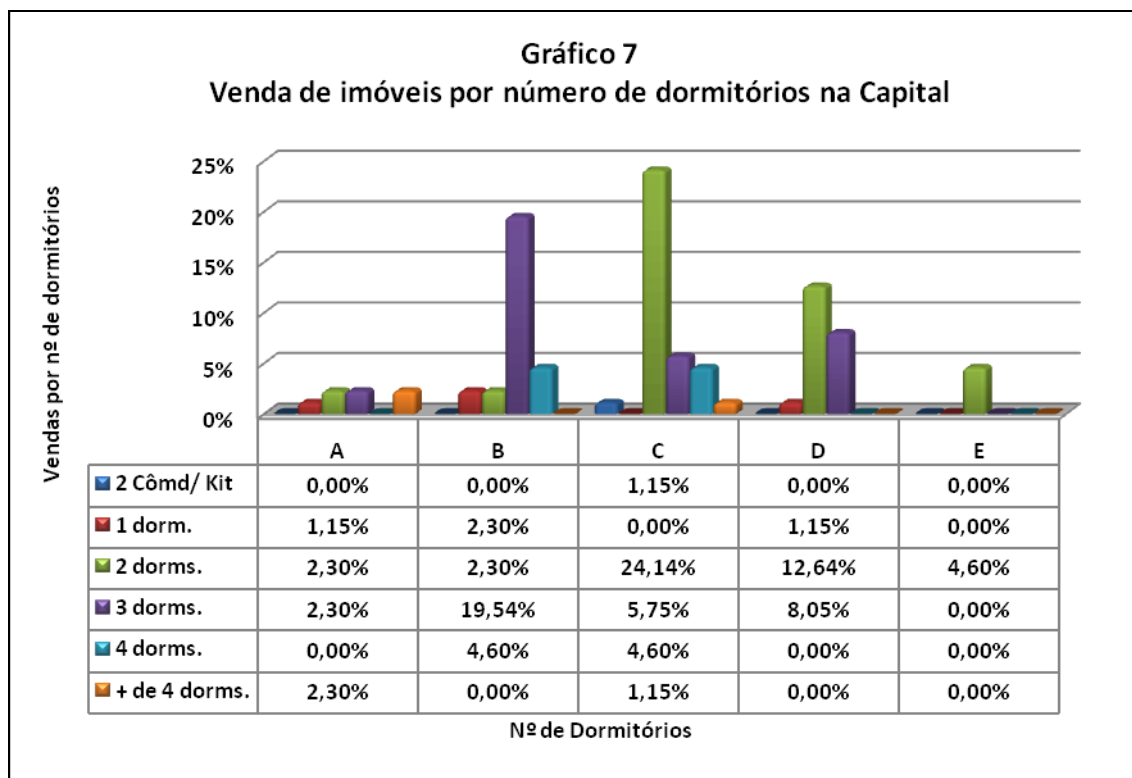
Distribuição do Padrão dos Imóveis por Zona					
Padrão\Zonas	A	B	C	D	E
Luxo	1	4	5	1	0
Médio	4	19	22	14	1
Standard	2	2	5	4	3





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

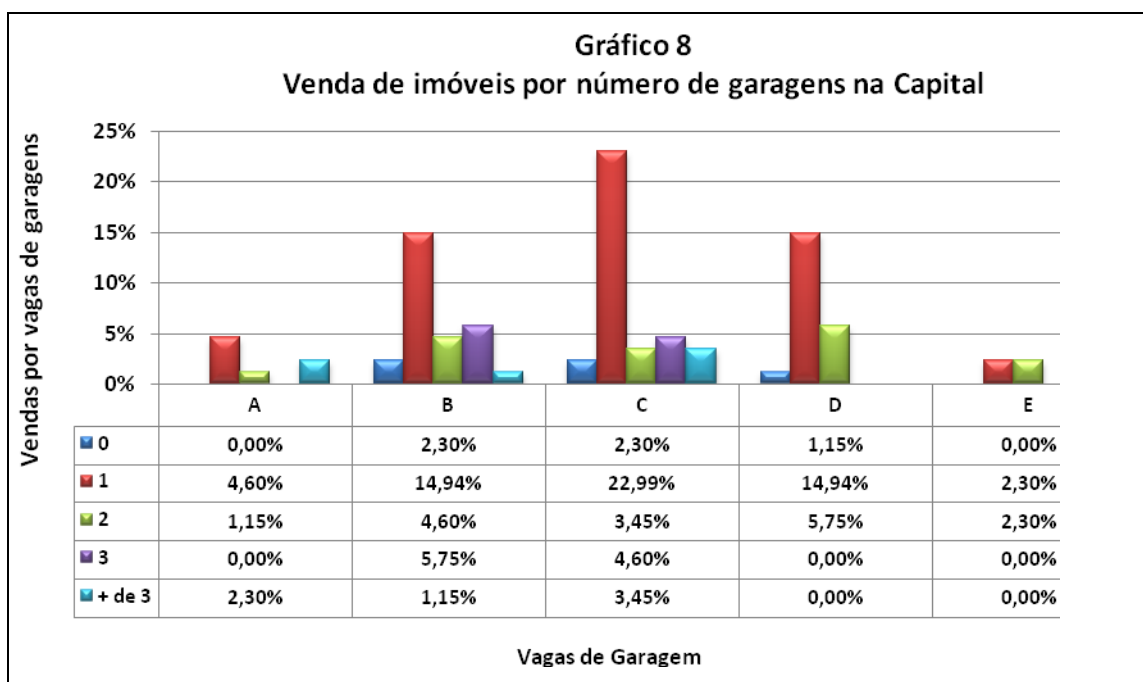
Vendas por nº de dormitórios					
Tipo	A	B	C	D	E
2 Côm/ Kit	0	0	1	0	0
%	0,00%	0,00%	1,15%	0,00%	0,00%
1 dorm.	1	2	0	1	0
%	1,15%	2,30%	0,00%	1,15%	0,00%
2 dorms.	2	2	21	11	4
%	2,30%	2,30%	24,14%	12,64%	4,60%
3 dorms.	2	17	5	7	0
%	2,30%	19,54%	5,75%	8,05%	0,00%
4 dorms.	0	4	4	0	0
%	0,00%	4,60%	4,60%	0,00%	0,00%
+ de 4 dorms.	2	0	1	0	0
%	2,30%	0,00%	1,15%	0,00%	0,00%
Total	7	25	32	19	4
%	8,05%	28,74%	36,78%	21,84%	4,60%





DIVISÃO DE VENDAS POR NÚMERO DE VAGAS DE GARAGEM

Vendas por vagas de Garagem					
Tipo	A	B	C	D	E
0	0	2	2	1	0
%	0,00%	2,30%	2,30%	1,15%	0,00%
1	4	13	20	13	2
%	4,60%	14,94%	22,99%	14,94%	2,30%
2	1	4	3	5	2
%	1,15%	4,60%	3,45%	5,75%	2,30%
3	0	5	4	0	0
%	0,00%	5,75%	4,60%	0,00%	0,00%
+ de 3	2	1	3	0	0
%	2,30%	1,15%	3,45%	0,00%	0,00%
Total	7	25	32	19	4
%	8,05%	28,74%	36,78%	21,84%	4,60%





ALUGUEL

FORMAS DE GARANTIAS PRATICADAS

CAPITAL							
Contrato feito por meio de:	A	B	C	D	E	Total	Proporção
Fiador	33	51	182	60	22	348	37,50%
Seguro Fiança	18	27	88	51	5	189	20,37%
Depósito	2	15	117	113	77	324	34,91%
Sem Garantia	0	0	7	5	2	14	1,51%
Caução de Imóveis	6	6	13	5	8	38	4,09%
Cessão Fiduciária	2	4	5	1	3	15	1,62%
Total	61	103	412	235	117	928	100,00%

DESCONTOS NAS LOCAÇÕES

DESCONTOS MÉDIOS OBTIDOS EM NEGOCIAÇÕES - LOCAÇÕES					
Mês \ Zonas	A	B	C	D	E
setembro-17	12,28	9,09	10,76	12,29	10,16
outubro-17	9,24	9,72	11,81	11,63	11,86
Variação	-24,76	6,93	9,76	-5,37	16,73

DEVOLUÇÕES DE CHAVES E INADIMPLÊNCIA

As devoluções de chaves foram distribuídas da seguinte forma:

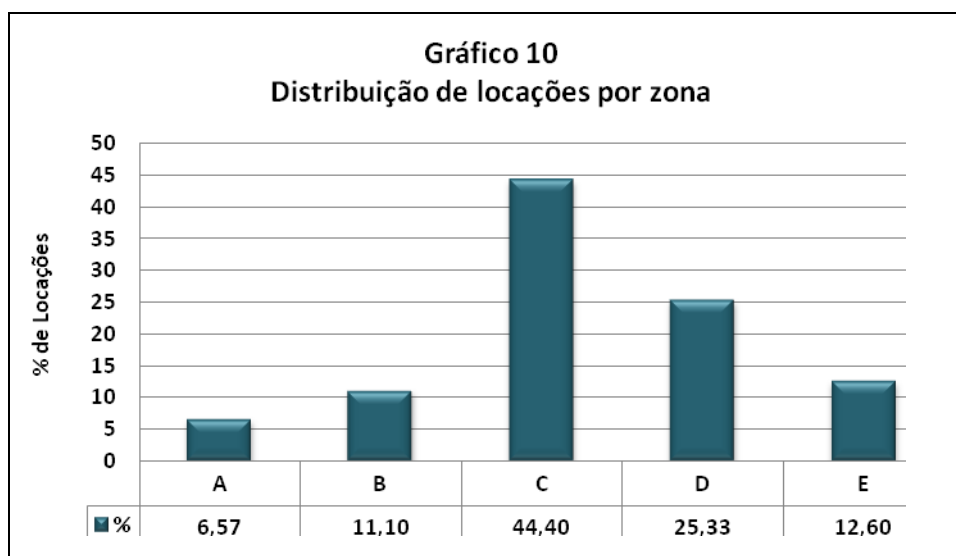
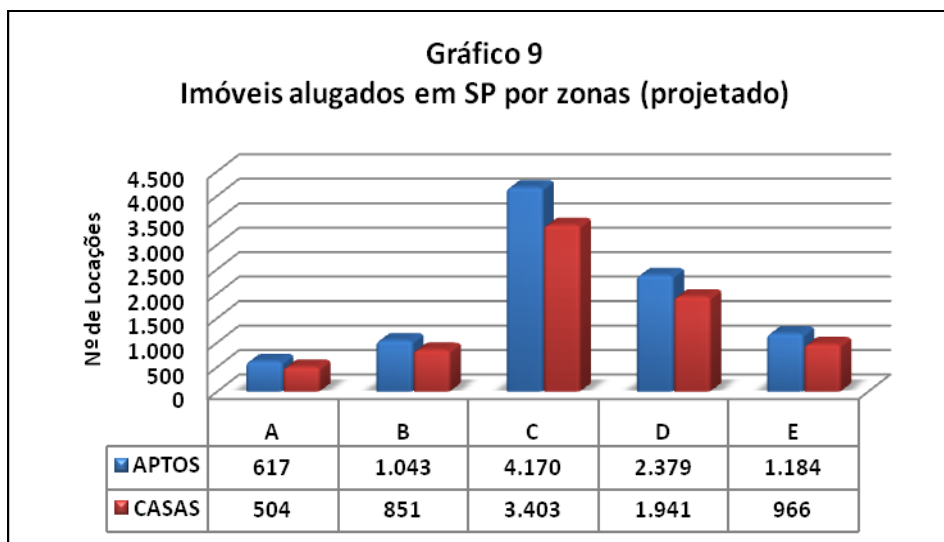
Motivos financeiros	359	42,94%
Outros motivos	477	57,06%
Total	836	100,00%
Comparação dev./loc.		90,09 %

Inadimplência	
Pesquisas	Capital
setembro-17	5,03
outubro-17	5,26
Variação	4,57



TOTAL DE LOCAÇÕES PROJETADO

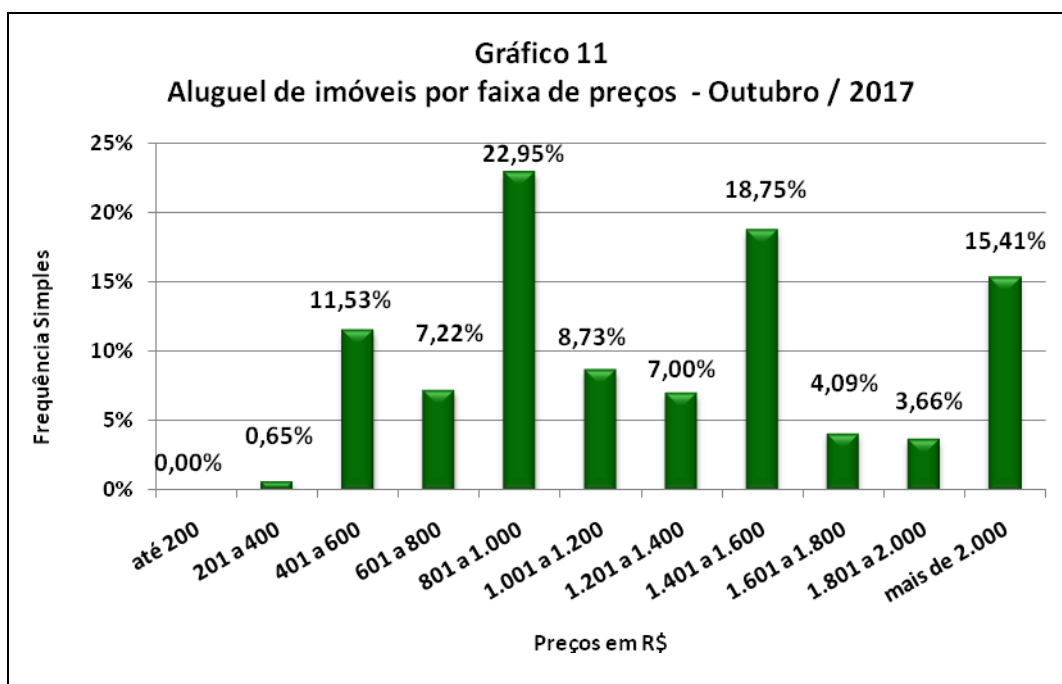
PROJEÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS EM SÃO PAULO POR ZONAS						
	A	B	C	D	E	Total
APTOS	617	1.043	4.170	2.379	1.184	9.393
CASAS	504	851	3.403	1.941	966	7.665
Total	1.121	1.894	7.573	4.320	2.150	17.058
%	6,57	11,10	44,40	25,33	12,60	100,00





FAIXAS DE PREÇOS PRATICADAS

Locações por faixa de preço			
Valores em R\$	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 200	0	0,00%	0,00%
201 a 400	6	0,65%	0,65%
401 a 600	107	11,53%	12,18%
601 a 800	67	7,22%	19,40%
801 a 1.000	213	22,95%	42,35%
1.001 a 1.200	81	8,73%	51,08%
1.201 a 1.400	65	7,00%	58,08%
1.401 a 1.600	174	18,75%	76,83%
1.601 a 1.800	38	4,09%	80,93%
1.801 a 2.000	34	3,66%	84,59%
mais de 2.000	143	15,41%	100,00%
Total	928	100,00%	-





MÉDIA DE VALORES LOCADOS POR ZONA

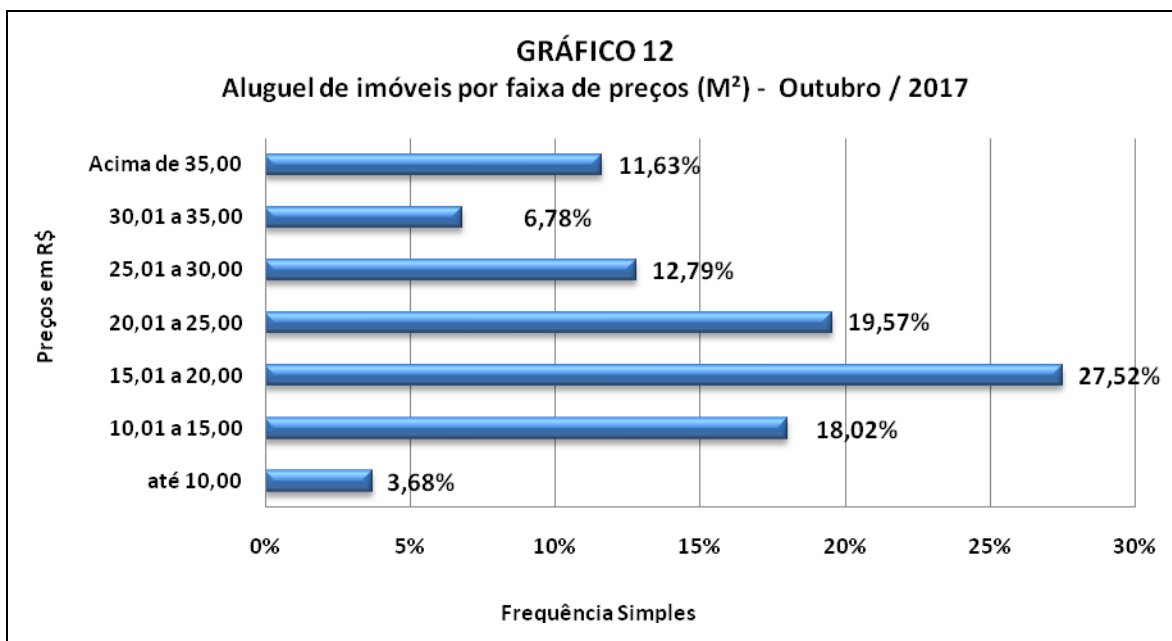
CASAS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	set/17:	-	-	-	575,29	550,00
	out/17:	-	-	-	595,24	453,64
Variação	%	-	-	-	3,47	-17,52
1 dorm.	set/17:	-	1.130,00	759,70	665,52	632,98
	out/17:	-	1.135,71	794,17	607,60	593,02
Variação	%	-	0,51	4,54	-8,70	-6,31
2 dorm.	set/17:	-	2.683,33	1.392,31	1.220,00	992,50
	out/17:	-	2.100,00	1.514,53	1.483,70	1.039,13
Variação	%	-	-21,74	8,78	21,61	4,70
3 dorm.	set/17:	3.366,67	-	2.047,06	1.890,74	1.234,62
	out/17:	-	1.960,00	2.231,82	1.621,88	1.371,43
Variação	%	-	-	9,03	-14,22	11,08
4 dorm.	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	4.575,00	-	2.800,00
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - ALUGUEL						
Valores R\$	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/17:	-	700,00	-	730,00	-
	out/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/17:	1.520,00	1.306,97	1.178,92	808,42	-
	out/17:	2.400,00	1.357,81	985,71	929,39	775,00
Variação	%	57,89	3,89	-16,39	14,96	-
2 dorm.	set/17:	2.623,13	1.863,03	1.392,45	1.067,13	955,00
	out/17:	2.633,33	1.832,00	994,06	1.223,66	912,50
Variação	%	0,39	-1,67	-28,61	14,67	-4,45
3 dorm.	set/17:	3.712,86	3.397,73	2.966,67	1.668,33	-
	out/17:	3.980,00	3.390,00	1.547,36	1.904,67	-
Variação	%	7,19	-0,23	-47,84	14,17	-
4 dorm.	set/17:	4.385,00	-	-	-	-
	out/17:	5.466,67	-	2.960,71	-	-
Variação	%	24,67	-	-	-	-



FAIXAS DE PREÇOS DE M² DE LOCAÇÕES

Locações por faixa de M²			
Valores em R\$/m ²	Em Quantidade	Frequência Simples	Frequência Acumulada
até 10,00	19	3,68%	3,68%
10,01 a 15,00	93	18,02%	21,71%
15,01 a 20,00	142	27,52%	49,22%
20,01 a 25,00	101	19,57%	68,80%
25,01 a 30,00	66	12,79%	81,59%
30,01 a 35,00	35	6,78%	88,37%
Acima de 35,00	60	11,63%	100,00%
Total	516	100,00%	-



M² MÉDIO DOS IMÓVEIS LOCADOS

M² Médio dos Imóveis Locados em Outubro / 2017					
Imóvel \ Dorm.	QC/Kit	1	2	3	4
Casa	31,25	42,58	78,12	115,52	134,67
Apartamento	31,25	46,93	61,17	113,39	194,57



MÉDIA DE VALORES DO M² DE LOCAÇÃO POR ZONA

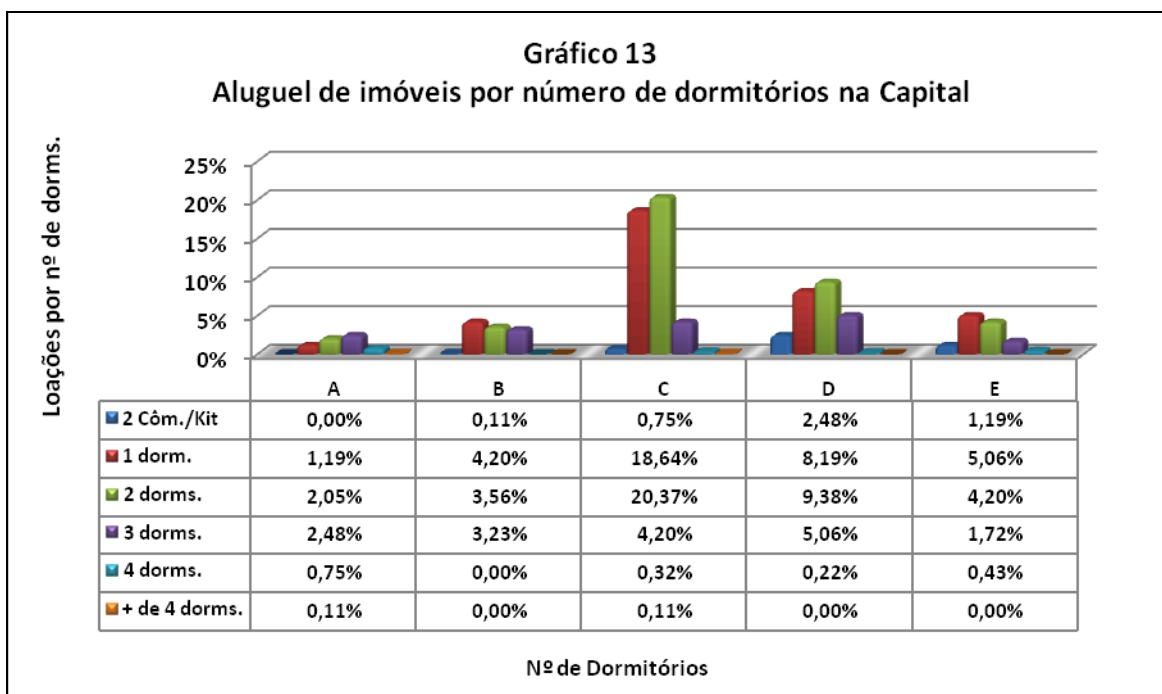
CASAS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
2 Côm.	set/17:	-	-	-	16,04	15,28
	out/17:	-	-	-	19,17	15,39
Variação	%	-	-	-	19,51	0,72
1 dorm.	set/17:	-	21,87	17,66	19,89	14,11
	out/17:	-	20,00	17,69	16,58	15,04
Variação	%	-	-8,55	0,17	-16,64	6,59
2 dorm.	set/17:	-	27,65	18,05	16,08	13,80
	out/17:	-	22,36	19,56	17,54	17,29
Variação	%	-	-19,13	8,37	9,08	25,29
3 dorm.	set/17:	21,22	21,88	17,71	15,79	13,21
	out/17:	-	19,00	16,95	13,75	16,84
Variação	%	-	-13,16	-4,29	-12,92	27,48
4 dorm.	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	-	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-

APARTAMENTOS - LOCAÇÃO						
Valores R\$/M ²	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
Kit	set/17:	-	22,50	-	20,63	-
	out/17:	-	-	30,27	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-
1 dorm.	set/17:	35,35	27,72	28,93	18,13	-
	out/17:	51,40	29,09	21,36	23,41	-
Variação	%	45,40	4,94	-26,17	29,12	-
2 dorm.	set/17:	41,60	24,12	22,52	20,44	18,57
	out/17:	27,03	26,47	24,03	19,15	17,16
Variação	%	-35,02	9,74	6,71	-6,31	-7,59
3 dorm.	set/17:	30,80	29,62	32,00	19,96	-
	out/17:	39,29	35,39	30,09	22,31	-
Variação	%	27,56	19,48	-5,97	11,77	-
4 dorm.	set/17:	-	-	-	-	-
	out/17:	28,80	-	-	-	-
Variação	%	-	-	-	-	-



DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR NÚMERO DE DORMITÓRIOS

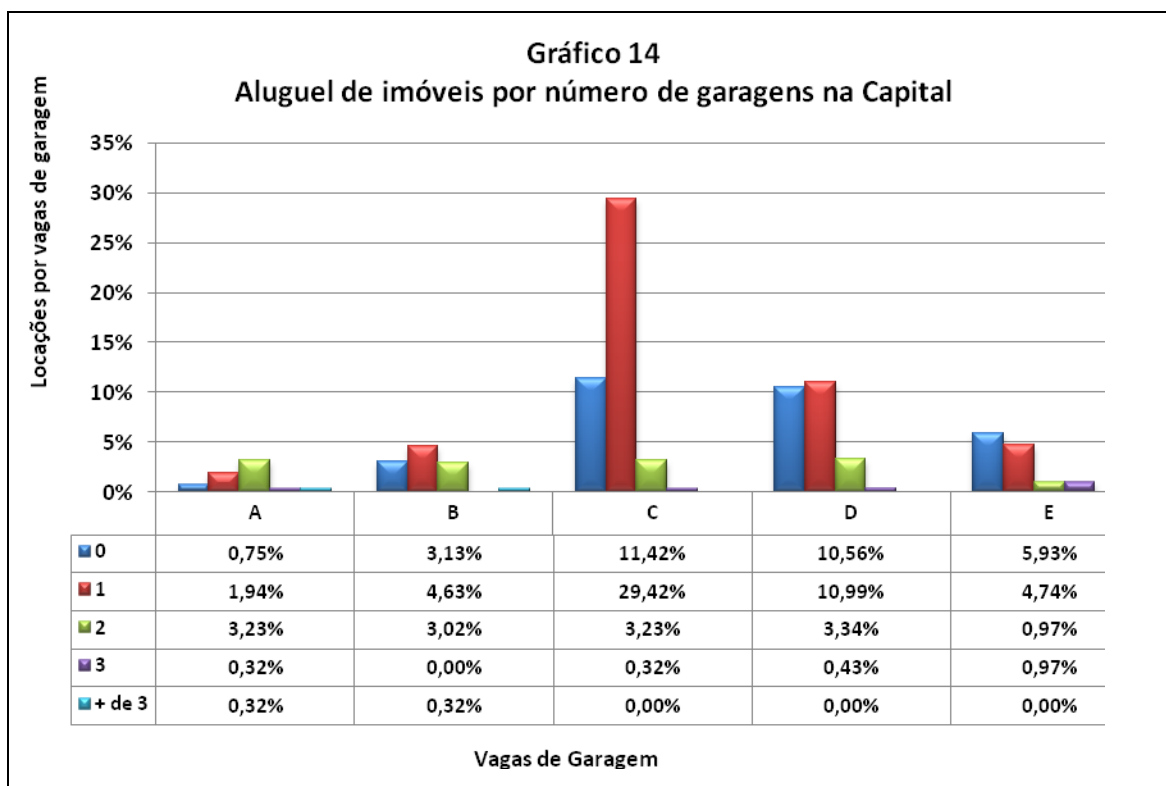
Locações por nº de dormitórios					
	A	B	C	D	E
2 Côm./Kit	0	1	7	23	11
%	0,00%	0,11%	0,75%	2,48%	1,19%
1 dorm.	11	39	173	76	47
%	1,19%	4,20%	18,64%	8,19%	5,06%
2 dorms.	19	33	189	87	39
%	2,05%	3,56%	20,37%	9,38%	4,20%
3 dorms.	23	30	39	47	16
%	2,48%	3,23%	4,20%	5,06%	1,72%
4 dorms.	7	0	3	2	4
%	0,75%	0,00%	0,32%	0,22%	0,43%
+ de 4 dorms.	1	0	1	0	0
%	0,11%	0,00%	0,11%	0,00%	0,00%
Total	61	103	412	235	117
%	6,57%	11,10%	44,40%	25,32%	12,61%





DIVISÃO DE LOCAÇÕES POR VAGAS DE GARAGENS

Locações por vagas de garagens					
	A	B	C	D	E
0	7	29	106	98	55
%	0,75%	3,13%	11,42%	10,56%	5,93%
1	18	43	273	102	44
%	1,94%	4,63%	29,42%	10,99%	4,74%
2	30	28	30	31	9
%	3,23%	3,02%	3,23%	3,34%	0,97%
3	3	0	3	4	9
%	0,32%	0,00%	0,32%	0,43%	0,97%
+ de 3	3	3	0	0	0
%	0,32%	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	61	103	412	235	117
%	6,57%	11,10%	44,40%	25,32%	12,61%





EVOLUÇÃO DOS VALORES APURADOS

Evolução do Valor Médio			
Mês/Ano	Locação Var%Mês	IPCA-IBGE	Venda Var%Mês
novembro-16	4,12	0,18	8,91
dezembro-16	4,46	0,30	10,13
janeiro-17	-7,29	0,38	8,67
fevereiro-17	8,01	0,33	-9,92
março-17	-5,84	0,25	8,51
abril-17	-1,46	0,14	-2,68
maio-17	2,13	0,31	-4,70
junho-17	-4,24	-0,23	-13,35
julho-17	-0,91	0,24	15,43
agosto-17	2,25	0,19	-0,84
setembro-17	0,88	0,16	11,01
outubro-17	-0,67	0,42	14,03
Acumulado	0,34	2,70	48,35
Locação: Valor do aluguel			
Venda: Valor do M ²			

COMPARATIVO NA QUANTIDADE DE NEGOCIAÇÕES MENSAL

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2017)		
Vendas		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	-43,02	-43,02
Fevereiro	61,90	18,88
Março	-55,52	-36,64
Abril	143,55	106,91
Maio	0,51	107,42
Junho	-10,08	97,34
Julho	38,27	135,61
Agosto	-28,60	107,01
Setembro	36,18	143,19
Outubro	-8,42	134,77

Mercado Imobiliário da Capital (Volume Negociado-2017)		
Locação		
Mês	Percentual (%)	
	Mês	Acumulado
Janeiro	0,52	0,52
Fevereiro	24,94	25,46
Março	-7,52	17,94
Abril	-9,55	8,39
Maio	15,55	23,94
Junho	-6,54	17,40
Julho	3,60	21,00
Agosto	2,35	23,35
Setembro	-30,73	-7,38
Outubro	31,82	24,44



AÇÕES DE DESPEJO

Comarcas	set/17						out/17							
	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto	Total	ordinário	consig.	sumário	renov.	falta	pgto	Total
Central	32	4	329	51	279		695	29	3	327	33	265		657
Santana	8	1	74	7	172		262	3	1	132	20	171		327
Santo Amaro	7	0	194	6	119		326	8	1	162	9	118		298
Jabaquara	3	1	64	5	99		172	4	0	78	4	64		150
Lapa	2	0	26	4	33		65	2	2	40	3	50		97
São Miguel	6	1	12	3	50		72	2	0	15	3	62		82
Penha	7	0	35	5	56		103	1	0	47	5	82		135
Itaquera	5	0	10	4	45		64	1	0	41	1	49		92
Tatuapé	3	0	68	4	81		156	3	0	120	1	95		219
Vila Prudente	4	0	32	1	61		98	3	0	45	0	59		107
Ipiranga	0	0	15	3	17		35	2	0	19	0	23		44
Pinheiros	4	1	37	5	23		70	0	1	44	5	29		79
Freguesia Ó	4	0	21	2	59		86	5	0	25	1	66		97
Parelheiros	0	1	0	0	1		2	0	0	0	0	2		2
Butantã	1	1	52	1	24		79	2	1	64	3	12		82
Total	86	10	969	101	1.119		2.285	65	9	1.159	88	1.147		2.468
			<i>Varição</i>					-24,42	-10,00	19,61	-12,87	2,50		8,01